



Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024

nijmegen.nl

Contactgegevens

nijmegen.nl/contact

Ons kenmerk

D252589670

Datum 9 september 2025
Onderwerp Aanpak woningen behouden voor wonen
(short stay)

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren we u over het besluit van het college om een voorbereidingsbesluit vast te stellen met betrekking tot de *short stay verhuur* van woningen. Daarnaast informeren we u over de aanpak van de bestaande ongewenste short stay via de huisvestingsverordening. Beiden hebben het doel om te waarborgen dat woningen gebruikt worden voor bewoning.

Achtergrond en aanleiding

Op basis van het Woonbehoefteonderzoek 2022 en de daaruit voortvloeiende Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 zetten we in Nijmegen in op het realiseren van betaalbare woonruimtes en het beschermen van deze schaarse segmenten in de bestaande woonruimtevoorraad. Hierbij hebben we als gemeente extra aandacht voor lage- en middeninkomens, huurders, starters, studenten en ouderen.

Nu zien we in Nijmegen steeds vaker dat reguliere woonruimtes worden aangeboden op basis van zogeheten short stay verhuur. Short stay verhuur is verhuur van tijdelijk (volledig gemeubileerd) verblijf aan personen van buiten de gemeente die tijdelijk in Nijmegen onderdak zoeken vanwege werk of studie. Deze huurders hebben hun hoofdverblijf dus in principe elders, net als toeristen. Short stay is dan ook een logiesvorm en geen woonvorm.

Bij een short stay huurovereenkomst, juridisch gezien een 'huurovereenkomst naar aard van korte duur' geheten, geldt geen huurbescherming. De bepalingen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en in recente wetgeving zoals de Wet goed verhuurderschap, Wet betaalbare huur en Wet vaste huurcontracten zijn bij deze contractvorm namelijk niet van toepassing. Dit betekent dat de betaalbaarheid bij deze verhuurvorm niet gewaarborgd is of kan worden.

Het college vindt het een ongewenste ontwikkeling dat voor reguliere bewoning bedoelde woningen ingezet worden voor korte verblijfsverhuur waar bovendien geen huurbescherming voor geldt. Deze ontwikkeling gaat dus ten koste van de betaalbare

reguliere woonruimtevoorraad die in Nijmegen al schaars is en we dus willen beschermen. Daarbij zijn deze woningen doorgaans vooral geschikt voor de doelgroepen waar we extra aandacht aan willen schenken (op de ouderen na).

Let wel, het gaat dus niet om short stay ontwikkelingen die altijd al als zodanig bedoeld en/of bestemd waren. Zo zien we bijvoorbeeld de short stay verblijven in Nimwest als een aanvulling. Short stay vervult immers ook een behoefte voor bijvoorbeeld tijdelijke werknemers bij NXP of internationale docenten en studenten aan de Radboud Universiteit.

Aanpak woningen behouden voor wonen

Een van de redenen waarom we short stay verhuur van woningen in toenemende mate tegenkomen heeft te maken met de planologische regels in Nijmegen. De huidige definitie van 'wonen' in onze bestemmingsplannen, nu gebundeld in het tijdelijke omgevingsplan, laat naast het reguliere wonen namelijk ook ruimte aan korte verblijfsverhuur zoals short stay:

Wonen: de huisvesting (lees: onderdak bieden aan) van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonboot.

De gedachte destijds achter de ruime definitie was om flexibiliteit te behouden voor bijvoorbeeld woningsplitsing, kamerbewoning of andere woonvorminitiatieven. Het is echter niet de bedoeling geweest om daar ook logiesfuncties zoals short stay onder te laten vallen. Logiesfuncties hebben ook een ander ruimtelijk effect dan regulier wonen. Deze huurders hebben niet de bedoeling om op die plek te aarden, althans dat is in feite niet mogelijk met een short stay contract. Omwonenden zien daardoor steeds wisselende mensen in hun appartementengebouw of straat, wat tot anonimiteit en verlies van gemeenschapsgevoel leidt.

Vorbereidingsbesluit

Met het vaststellen van een voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat nieuwe situaties van short stay of andere logiesvormen ontstaan. Dit besluit geldt voor 1,5 jaar. Tijdens de geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit wordt gewerkt aan een wijziging van het omgevingsplan. Hierin zal dan definitief een aangescherpte definitie van 'wonen' worden opgenomen. Om het risico op nadeelcompensatie te voorkomen heeft het besluit alleen werking op nieuwe gevallen. Bovendien hebben we voor de bestaande gevallen ook een instrument ter beschikking, namelijk de huisvestingsverordening.

Huisvestingsverordening: woningonttrekking

Om ook bestaande gevallen terug te brengen naar de betaalbare reguliere woonruimtevoorraad kan de gemeente gebruik maken van de huisvestingsverordening. Structurele¹ short stay verhuur van zelfstandige woonruimtes die een WOZ-waarde onder de €396.000 hebben, valt namelijk onder woningonttrekking. Dit is op basis van de verordening verboden zonder vergunning. Er is sprake van woningonttrekking wanneer

¹ Voor een inwoner blijft het mogelijk om bijvoorbeeld een periode naar het buitenland te vertrekken en zijn woning in Nijmegen tijdelijk te verhuren op basis van een short stay contract.

een woning anders gebruikt wordt dan ten behoeve van bewoning. Dit verbod op woningonttrekking zonder vergunning is al meerdere jaren (in ieder geval sinds 2016) opgenomen in onze huisvestingsverordening. Het college zal ook via deze route een aanpak starten. Voor de zittende huurders heeft dat geen effect. Vanwege de korte duur van het contract mogen de lopende nog worden afgewikkeld. Een verlenging van het short stay contract zou vanwege de aard van de contractvorm ook niet mogen. Op het moment van schrijven schatten we het aantal woningen die we terug kunnen brengen naar het reguliere betaalbare segment op circa 200.

Vervolg

De gemeente Nijmegen wijzigt het omgevingsplan momenteel twee keer per jaar. De wijziging voor dit onderdeel wordt naar verwachting in maart 2026 ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester